

T.C.
ÇANKIRI İL ÖZEL İDARESİ
İL GENEL MECLİSİ

Dönemi	2023 / 04
Birleşim	3
Oturum	1
Toplantı Tarihi	05.04.2023
Karar No	40

Konu

İlimiz Orta ilçesi Sakaeli köyü 109 ada 49 parsel üzerine, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü tarafından kaya düşmesi nedeni ile afetzedelere konut yapılması amacıyla hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve bu konuda hazırlanan teknik rapor ile ilgili komisyon raporu.

İl Genel Meclisi 05/04/2023 Çarşamba günü saat 10.30'da Meclis Başkanı Mustafa ÇIBİK'ın başkanlığında, **27 üyeli meclisimizin tamamının iştirakiyle toplandı.**

İlimiz Orta ilçesi Sakaeli köyü 109 ada 49 parsel üzerine, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü tarafından kaya düşmesi nedeni ile afetzedelere konut yapılması amacıyla hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve bu konuda hazırlanan teknik raporun incelenmek üzere; İl Genel Meclisinin **07.03.2023** tarih ve **31** sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiş olup, çalışmasını tamamlayan komisyonca hazırlanan **21.03.2023** tarih ve 4 nolu ortak rapor okundu.

K A R A R

İmar ve Bayındırlık Komisyonunca hazırlanan **21.03.2023** tarih ve 4 sayılı ortak raporunda belirtildiği üzere;

Hazırlanan İmar Planı, Sakaeli Köyü sınırları içerisinde 1/5000 ölçekli G30-D-09-A, 1/1000 Ölçekli G30-D-09-A-4-D ve G30-D-09-A-4-C paftalarında Mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olan yaklaşık 109 ada 49 parsel 1.944.771,43 m² alan yüzölçümüne sahip olup taşınmazın yaklaşık 25.652,178 m² büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır.

Söz konusu alanda, yer seçimi protokolü için 14.10.2021 tarihinde Bakanlık Oluru alınmıştır. 7269 sayılı Kanun'a ve 5902 sayılı Kanun'a göre İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü tarafından hazırlatılan İmar Planı İl Özel İdaresine sunulmuştur.

Söz konusu imar planında yaklaşık 8.640,04 m² alana sahip konut alanlarında yapılaşma koşulu ayırık nizam, kat adedi 2 olup Taks: 0.40 Kaks: 0.80 çekme mesafeleri ise ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafesi ise 3 metredir. Yaklaşık 826 m² alana sahip Sosyal Tesis Alanında yapılaşma koşulu E= 0.80 Yençok: 6.50 m. olup, çekme mesafeleri ise tüm cephelerden 5'er metredir. Yaklaşık 835,85 m² alana sahip Aile Sağlık Merkezi Alanında yapılaşma koşulu E=0.80 Yençok: 6.50 m. olup, çekme mesafeleri ise tüm cephelerinden 5'er metredir. Yaklaşık 2.500 m² cami alanı yapılaşma koşulları Emsal=0.80 cami alanı için E= 0.50, Yençok: 2 kat'dır, cami alanında yapılacak minare vb. yapılar kat yüksekliğine tabi değildir, çekme mesafeleri ise tüm cephelerinden 5'er metredir. Yaklaşık 1.500,07 m² alana sahip Anaokulu Alanının yapılaşma koşulu E= 0.80 Yençok: 6.50 m. olup, çekme mesafeleri ise tüm cephelerden 5'er metredir. Yaklaşık 5.653,35 m² Park Alanı olarak ayrılmıştır. Yaklaşık 312,52 m² Teknik Alt Yapı Alanının yapılaşma koşulu E=0.80 Yençok: 6.50 metredir. Planlama alanı içerisindeki konut alanlarında parsel sayısı 18 adettir, her konut parselinde 2 bağımsız bölüm yapılacağından konut sayısı 36 adet olup, ortalama hanehalkı büyüklüğü 4 kişi olarak alınıp hesaplandığında nüfus sayısı 144 kişidir.

İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİK MADDELERİ

3194 Sayılı İmar Kanunu

Kamuya ait gayrimenkuller: Madde 11 – İmar planlarında; meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılmış yerlere rastlayan Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait gayrimenkuller ile askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ile ülke güvenliği ile doğrudan doğruya ilgili Türk Silahlı Kuvvetlerine ait hareket ve savunma amaçlı yerler hariç Hazine ve özel idareye ait arazi ve arsalar belediye veya valiliğin teklifi, Maliye ve Gümrük Bakanlığının onayı ile belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeye; belediye ve mücavir alan hudutları dışında özel idareye bedelsiz terk edilir ve tapu kaydı terkin edilir.

7269 Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun

Madde 15 – (Değişik: 2/7/1968 - 1051/1 md.)

Afet dolayısıyla hasara uğramış şehir ve kasabaların imar planı mevcut olup da İmar ve İskan Bakanlığınca değiştirilmesi gerekli görülmediği takdirde, inşaata mevzuat dairesinde hemen izin verilir.

Mevcut imar planının kısmen değiştirilmesi gerekli görülen şehir ve kasabalarda, bu değişiklik planları, İmar ve İskan Bakanlığınca 5 ay zarfında yaptırılır.

İmar veya istikamet planı olmayan veya olup da tamamen değiştirilmesi gereken yerlerde halihazır harita ve imar veya istikamet planı İmar ve İskan Bakanlığınca öncelikle yapılır veya yaptırılır...

Madde 41 – (Mülga : 20/6/2001 - 4684/6 md.)

Madde 42 – (Değişik: 2/7/1968 - 1051/1 md.)

Bu kanunun uygulanması dolayısıyla taşınmaz malların alım, satım, ipotek, tapu - kadastro işlemleri, yeniden inşa edilecek veya onarılacaklarla ilgili ihale, sözleşme, ruhsatname ve sair işlemler ve bu kanundan faydalanacakların verecekleri beyanname, taahhütname ve yapacakları sözleşmeler her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır.

Tapu işlemleri sırasında 27/7/1967 gün ve 930 sayılı kanunun tasarruf bonusu tevdiatı ile ilgili hükümleri uygulanmaz.

5902 Sayılı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Atıflar

MADDE 24 – (1) Diğer mevzuatta bu Kanun kapsamına giren konularla ilgili olarak Başbakanlık Türkiye Acil Durum Yönetimi Genel Müdürlüğüne, İçişleri Bakanlığı Sivil Savunma Genel Müdürlüğüne ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğüne yapılmış olan atıflar ile Başkanlığın görev alanına giren konularda, Başbakanlığa, İçişleri Bakanlığına veya Bayındırlık ve İskan Bakanlığına yapılmış olan atıflar, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı ve ilgisine göre İl Afet ve Acil Durum Müdürlüklerine yapılmış sayılır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği

MADDE 4 – (1) Bu Yönetmelikte geçen;

i) Nazım imar planı: Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı,

MADDE 5 - Mekânsal kullanım tanımları ve esasları

i) Sosyal altyapı alanları: Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir.

MADDE 8 - Araştırma ve analiz

- (1) Mekânsal planların, plan değişikliklerinin, revizyon ve ilavelerin hazırlanması sürecinde, kamu kurum ve kuruluşları veya plan müelliflerince planın türüne ve kademesine göre bu Yönetmelikte genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veri, görüş ve öneriler elde edilerek gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılır.

(2)

Standartlar

MADDE 11 – (1) İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur.

EK-2 TABLO		FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU									
GRUPLARI ALT YAPI ALANLARI		NÜFUS		0 - 75.000		75.001- 150.000		150.001 - 500.000		501.000 +	
		m²/k işi	Asgari Biri m Alan (m²)	m²/k işi	Asgari Biri m Alan (m²)	m²/k işi	Asgari Biri m Alan (m²)	m²/k işi	Asgari Biri m Alan (m²)		
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	Anaokulu	0.50	1.500 - 3.000	0.50	1.500 - 3.000	0.60	1.500 - 3.000	0.60	2.000 - 4.000		
	İlkokul	2.00	5.000 - 8.000	2.00	5.000 - 8.000	2.00	5.000 - 8.000	2.00	5.000 - 8.000		
	Ortaokul	2.00	6.000 - 10.000	2.00	6.000 - 10.000	2.00	6.000 - 10.000	2.00	6.000 - 10.000		
	Gündüzlü Lise	2.00	6.000 - 10.000	2.00	6.000 - 10.000	2.00	6.000 - 10.000	2.00	6.000 - 10.000		
	Yatılı Lise		10.000 - 15.000		10.000 - 15.000		10.000 - 15.000				
	Endüstri Meslek Lisesi, Çok Programlı Lise		10.000 - 25.000		10.000 - 25.000		10.000 - 25.000				
	Özel Eğitim, Rehabilitasyon ve		2.000 - 4.000		2.000 - 4.000		2.000 - 4.000				

		Rehberlik Merkezleri								
		Halk Eğitim Merkezi Olgunlaşma Enstitüsü		3.000 - 5.000		3.000 - 5.000		3.000 - 5.000	3.000 - 5.000	
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	İLÇE SINIRLARI DAHİLİNDE YAPILAN PLANLAMALARDA	Çocuk Bahçesi	10,00		10,00		10,00	10,00		
		Park								
		Meydan								
		Semt Spor Alanı								
		Botanik Parkı								
		Mesire Yeri								
		Rekreasyon								
	İL SINIRLARI BÜTÜNÜNDE YAPILAN PLANLAMALARDA	Hayvanat Bahçesi	5.00		5.00		5.00	5.00		
		Kent Ormanı								
		Ağaçlandırılacak Alan								
		Fuar, Panayır ve Festival Alanı								
		Hipodrom								
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI		Aile Sağlık Merkezi	1.50	750-2.000	1.50	750-2.000	1.50	750-2.000	1.60	750-2.000
		Basamak Sağlık Tesisleri		3,000		3,000		3,000		3,000
		Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi		Ünit başına (110) m²		Ünit başına (110) m²		Ünit başına (110) m²		Ünit başına (110) m²
		Doğum ve Çocuk Bakım Evleri		Yatak başına (130) m²		Yatak başına (130) m²		Yatak başına (130) m²		Yatak başına (130) m²
		Devlet Hastaneleri								
		İhtisas/Eğitim ve Araştırma Hastaneleri								
		Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon								

	on Hastaneleri								
	Sağlık Kampüsleri		Yata k başın a (220) m ²		Yata k başın a (220) m ²		Yata k başın a (220) m ²		Yata k başın a (220) m ²
SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI		0.75		1.00		1.25		1.50	
İBADET YERİ	Küçük ibadet yeri	0.50	1,000	0.50	1,000	0.75	1,000	0.75	1,000
	Orta ibadet yeri		2,500		2,500		2,500		2,500
	Büyük ibadet yeri ve külliyesi		10,000		10,000		15,000		15,000
TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark hariç)		1.00		1.25		1.50		2.00	

İmar planı ilkeleri

MADDE 21 – (1) İmar planları, varsa kadastral durum işlenmiş, en son onaylı halihazır haritalar üzerine çizilir. Kıyı alanlarında yapılan imar planlarında onaylı kıyı kenar çizgisinin paftalarda gösterilmesi zorunludur.

(2) Nazım ve uygulama imar planları gerekli görülmesi halinde eş zamanlı olarak hazırlanabilir. Nazım imar planı kesinleşmeden uygulama imar planı onaylanamaz. Ancak, onay yetkisinin aynı idarede bulunması halinde nazım ve uygulama imar planları eş zamanlı olarak onaylanabilir.

(4) İmar planlarının, yeterliliği haiz müellifler tarafından kanun ve yönetmelik hükümlerine göre gerekli teknik araştırmalar yapılarak hazırlanması zorunludur.

(6) Onaylı jeolojik-jeoteknik veya mikro bölgeleme etüt raporu bulunmayan alanlarda imar planları hazırlanamaz.

(7) İmar planına esas onaylı jeolojik-jeoteknik etüt veya mikro bölgeleme raporlarındaki yerleşime uygunluk durumu haritalarına uyulması zorunludur. İmar planlarının hazırlanmasında, varsa öncelikle mikro bölgeleme etütleri, yoksa yerleşim alanının planlanmasına yönelik uygun jeolojik-jeoteknik etütler kullanılır.

MADDE 26 – (6) c) İmar planlarındaki gelişme alanlarında geçiş amaçlı 3,00 metreden dar yaya yolu, 10,00 metreden dar trafik yolu açılmaz; yerleşik alanlarda mülkiyet ve yapılaşma durumlarının elverdiği ölçüde yukarıdaki standartlara uyulur. Ancak parseller 7,00 metreden dar yollardan mahreç alamaz.

Planların sunulması

MADDE 31 – (4) İmar planı teklifleri, planın kapsadığı alanın maliki veya maliklerinin yasal vekilleri tarafından sunulabilir...

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği

Bahçe Mesafeleri

MADDE 23-

a) Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri ile kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 5.00 metredir.

b) Yan bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.

c) Arka bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.

ç) (Değişik:RG-30/9/2017- 30196) (2) Yan ve arka bahçe mesafeleri; tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katları da dâhil, dörtten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için 0.50 metre artırılır. Bu hüküm parsellerin park alanına komşu cephelerinde uygulanmaz.

Parsel büyüklükleri

MADDE 6 –

(2) Parsel genişlikleri;

a) Konut ve ticaret bölgelerinde:

1) 4 kata kadar (4 kat dâhil) inşaata müsait yerlerde:

Bitişik nizamda: 6.00 metreden,

Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi 6.00 metreden,

Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (6.00) metreden, az olamaz.

(3) Parsel derinlikleri:

a) Konut ve ticaret bölgelerinde:

1) Ön bahçesiz nizamda: (13.00) metreden,

2) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (13.00) metreden, az olamaz.

3194 Sayılı İmar Kanununun Planların hazırlanması ve yürürlüğe konulması başlığı altındaki 8. Maddesinde;

“Belediye ve mücavir alan dışında kalan yerlerde yapılacak planlar valilik veya ilgilisince yapılır veya yaptırılır. Valilikçe uygun görüldüğü takdirde onaylanarak yürürlüğe girer. **(Yeniden düzenleme üçüncü cümle: 12/7/2013-6495/73 md.)**” denilmektedir.

SONUC:

Söz konusu imar planı dosyasında yapılan inceleme neticesinde;

Plân Yapımını Yüklenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmeliğin 5. Maddesi gereğince söz konusu alanın köy sınırları içerisinde yer alması, toplam planlama alanının yaklaşık 2.56 hektar olması nedeniyle en az F Grubu yeterlilik belgesine sahip müellif tarafından hazırlanabilmektedir. Plan müellifinin karne grubu D olduğundan plan hazırlanmasında sakınca bulunmadığı,

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 4. maddesinde tanımlandığı üzere imar planları varsa kadastral durumu işlenmiş olarak, onaylı hâlihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planlar olarak tanımlanmıştır. Hazırlanan imar planı dosyasında planların onaylı hâlihazır üzerine, plan notları ve raporuyla birlikte hazırlandığı,

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8. Maddesinde belirtildiği üzere ilgili kurum ve kuruluşlardan veri, görüş ve öneriler elde edilerek gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılması gerekmekte olup, alana ilişkin kurum görüşlerinde belirtilen hususlar imar planına yansıtıldığı ve alana ait jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlandığı,

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21. maddesinin 2. fıkrasında belirtildiği üzere nazım imar planı onaylanıp kesinleşmeden uygulama imar planı onaylanamamaktadır. Ancak nazım ve uygulama imar planlarının onay yetkisinin İl Özel İdaresi uhdesinde olmasından dolayı nazım imar planının da hazırlanması durumunda imar planlarının eş zamanlı olarak onaylanabileceği,

Planlama alanı içinde, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nde belirtilen kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarından; anaokulu alanı, park alanları, sosyal tesis alanı, cami alanı, aile sağlık merkezi alanı, teknik alt yapı alanı ayrıldığı,

Hazırlanan imar planında konut alanlarında yapılaşma koşulu ayrık nizam, kat adedi 2 olup Taks: 0.40 Kaks: 0.80 olarak belirlenerek, çekme mesafeleri Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin 23. maddesine uygun olarak düzenlendiği,

Hazırlanan imar planlarının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ekinde yer alan gösterim teknikleri dikkate alınarak hazırlandığı,

Hazırlanan imar planlarının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ekinde yer alan gösterim teknikleri dikkate alınarak hazırlandığı görülmüş olup,

İlimiz Orta ilçesi Sakaeli köyü 109 ada 49 parsel üzerine, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü tarafından kaya düşmesi nedeni ile afetzedelere konut yapılması amacıyla hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve bu konuda hazırlanan teknik rapora ait 21.03.2023 tarihli komisyon raporun kabulüne; gereği için İl Özel İdaresi Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğüne karar örneğinden bir adedinin gönderilmesine 05.04.2023 tarihli toplantıda mevcudun oy birliği ile karar verildi.

Meclis Toplantısında Bulunan Başkan ve Üyeler

Mustafa ÇIBIK
İl Genel Meclisi Başkanı

Adem TÜYSÜZ
Katip Üye

Hüseyin AKTAŞ
Katip Üye